RENTAL MARKET REPORT

Montréal

www.cmhc.ca

Canada Mortgage and Housing Corporation

OCTOBER 2002 SURVEY

Finding a Rental Dwelling Remains Just as Difficult in the Montréal Area

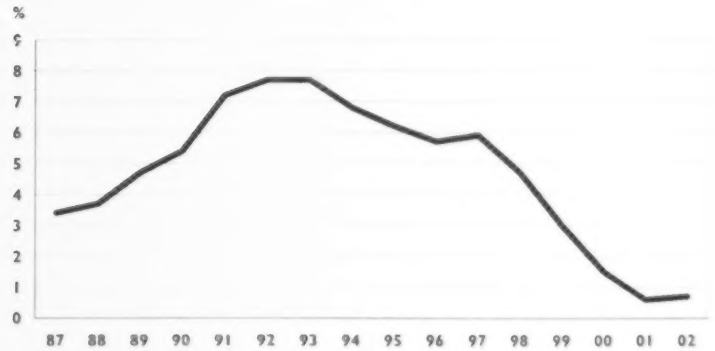
In 2002, finding a rental dwelling remained difficult in the Montréal census metropolitan area (CMA). While the vacancy rate in privately initiated buildings with three or more housing units reached an all-time low of 0.6 per cent in 2001, the results of the latest annual CMHC Rental Market Survey revealed that the market was just as tight in October 2002 as it was last year. The vacancy rate now stands at 0.7 per cent.

Elsewhere across Quebec, market conditions remained very tight in the Québec and Gatineau areas. The vacancy rate in the Québec area continued to fall, and this market is now the tightest in the country, as its percentage of unoccupied units went

Vacancy Rate

(privately initiated buildings with three or more units)

Montréal CMA



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Finding a Rental Dwelling Remains Just as Difficult in the Montréal Area

2 Rental Housing Demand is Very Strong

3 Rental Housing Construction Is Picking Up Somewhat

4 Regardless of the Sector, it Is Still Hard to Find a Dwelling in Montréal

5 Scarcity Sets the Price

5 How Many Units Are Missing?

6 Montréal: a market with particular dynamics

7 Transactions on the Rental Market in 2002

8 About Renter Households in Quebec

9 Methodology

10 Delimitation of Survey Zones

11-16 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02906/

from 0.8 per cent down to 0.3 per cent. The Gatineau area, for its part, posts a vacancy rate of 0.5 per cent, compared to 0.6 per cent in 2001. In Sherbrooke, the proportion of vacant units went from 2.3 per cent down to 1.8 per cent. While the greatest vacancy rate decrease was observed in the Trois-Rivières CMA, rental market conditions are still less tight in this area (3.0 per cent). In the Chicoutimi-Jonquière area, the vacancy rate of 4.9 per cent is slightly higher than the level recorded last year.

Rental Housing Demand Is Very Strong

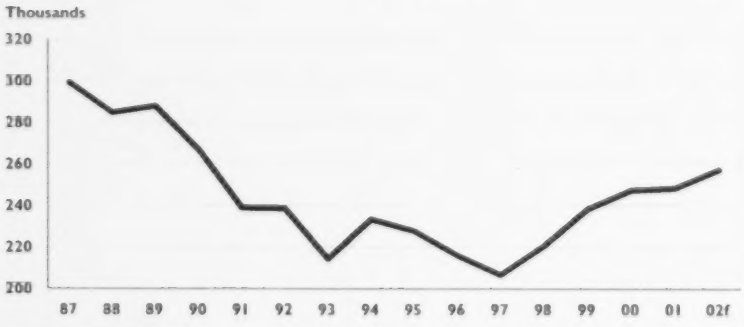
If the Montréal area rental market has remained tight, it is because this segment is facing a very strong demand, while the supply has adjusted to other products. The rental housing demand is being heavily stimulated by significant increases in employment and migration levels in the Montréal area.

With regard to employment, some 50,000 jobs have been created for young people aged 15 to 24 years in the Montréal area since 1998. It should be pointed out that, before 1998, labour market conditions were not very encouraging for young people. Employment was steadily declining, and it was only as of 1998 that the labour market started growing again. It was in fact during that same year that the surplus of rental units began to decrease, rapidly giving way to a shortage.

Net migration is another factor that has a non-negligible impact on the rental housing demand. Since 1996, just over 70,000 people have migrated to the Montréal area, with slightly more than a third of them (25,000) having done so in 2000-2001. Migration creates upward pressure on the rental housing demand, and this pressure is all the greater since close to 33,000 immigrants are aged between 18 and 24 years. In the case of older people, that is, those aged 45 years or over, the Montréal area shows a negative net migration level. Since 1996, 18,000 people aged 45 years or older have left the Montréal area, including some 15,000 aged from 45 to 64 years and nearly 3,000 aged 65 years or older.

It should be noted that, had it not been for the dynamic conditions on

Employment (15 to 24 years)
Montréal CMA



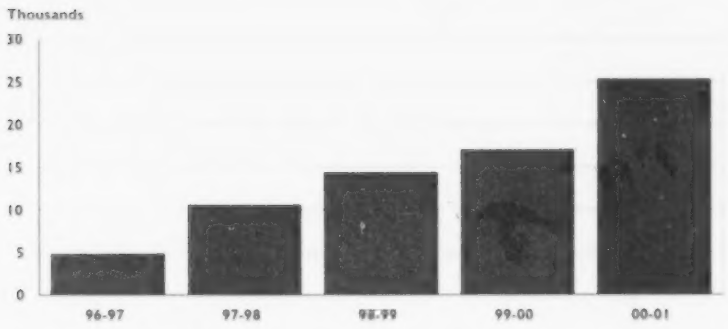
Source: Statistics Canada
f: CMHC forecast

Apartment Vacancy Rates

Canada Metropolitan Areas	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Charlottetown	1.8	2.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Gatineau	0.6	0.5
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
St. John's	2.5	2.7
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Total Canada	**1.2**	**1.7**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	1.8	2.2
Granby	2.5	2.5
Shawinigan	7.7	8.5
St-Jean-sur-Richelieu	1.2	0.6
Rimouski*	3.9	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
Sub-Total 50,000-99,999 inhabitants	**2.6**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	4.4	5.0
Amos	14.2	13.0
Baie-Comeau	16.2	11.1
Cowansville	6.0	3.5
Dolbeau-Mistassini	3.9	4.7
Gaspé	9.2	6.5
Joliette	2.2	0.9
La Tuque	13.0	16.7
Lachute	5.5	1.0
Magog	1.1	1.4
Matane	11.4	10.8
Montmagny	1.3	1.4
Rivière-du-Loup	3.4	1.6
Roberval	4.1	3.7
Rouyn-Noranda	15.5	10.0
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	2.2
Sept-Iles	7.7	9.2
Sorel-Tracy	8.4	5.8
St-Georges	2.7	2.3
Ste-Marie	2.8	3.1
Thetford-Mines	11.5	7.9
Val d'Or	11.4	11.7
Victoriaville	2.0	1.8
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants	**6.2**	**5.5**
Total Province of Québec	**1.3**	**1.2**

* In 2002, Rimouski was added to the urban centres with 50,000 to 99,999 inhabitants.

Net Migration
Montréal CMA



Source: Statistics Canada

the resale market and in the residential construction sector, the rental market could have been even tighter. The low mortgage rates and the difficulty in finding a dwelling prompted many renter households to take the plunge into homeownership, which brought some respite to the rental housing demand. Some housing units were thereby vacated, which enabled other households to enter the rental market.

Rental Housing Construction Is Picking Up Somewhat

For the past ten years, with the annual level of rental housing starts averaging at 1,500 units, the supply of such dwellings has remained very low. Since there was a surplus of rental housing units, it was natural for construction to slow down. However, for the past two years, this is no longer the case. If construction is slow in adjusting in this market segment, it is for reasons of profitability, except in two niches that command higher rents, namely, retirement homes and upscale housing. Apart from these two niches, developers most often prefer to build condominiums, again for reasons of profitability. In fact, since 1995, at least twice many condominium units as rental dwellings have been built in the Montréal metropolitan area.

Today, it costs between $80 and $100 per square foot to build a standard concrete structure (excluding luxury housing projects), not including the land. A unit measuring 1,000 square feet therefore costs $80,000 and $100,000 to build, in addition to the land. For a wood and brick structure (also excluding luxury housing projects), the costs range from $50 to $70 per square foot, again excluding the land.

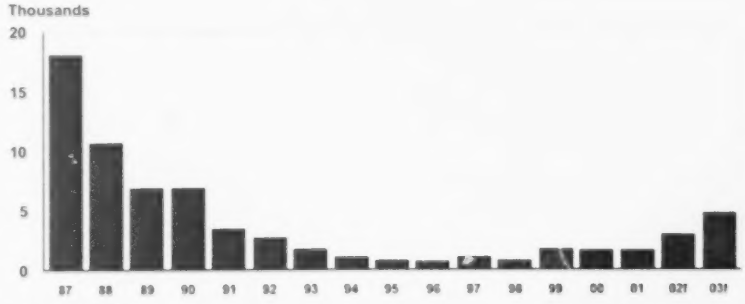
Still, rental housing construction is picking up somewhat. In 2002, such starts will have gone up by 80 per cent, reaching 3,000 units, and this growth will continue in 2003. CMHC forecasts that 4,800 rental units will be started over the coming year, for an increase of 60 per cent. In 2003, demand will remain strong and, even with arrival of new rental housing units, market conditions will stay tight, with a vacancy rate of 1 per cent.

Did you know that...

According to an INRS study, the prospect of a long-term investment was the reason most frequently cited by landlords to acquire a rental building. Only landlords living in their properties stated that housing themselves was just as important.*

*: For reference to the study, see the box on page 8

Rental Housing Starts
Montréal CMA



Source: CMHC
f: CMHC forecast

Regardless of the Sector, it Is Still Hard to Find a Dwelling in Montréal

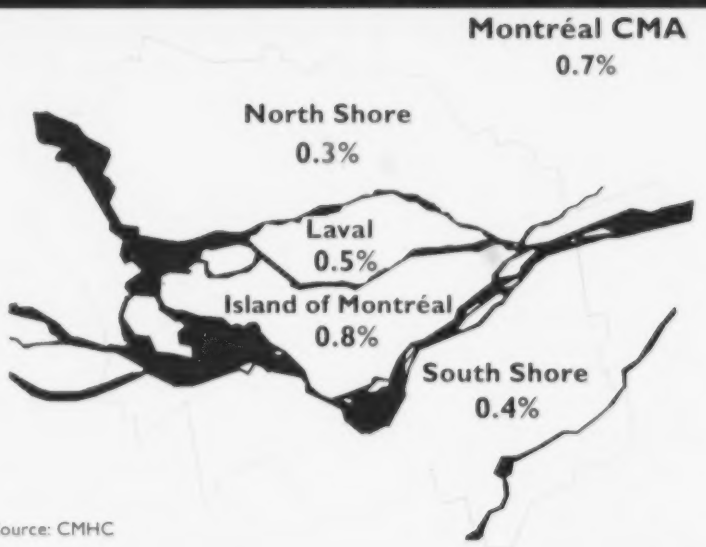
Regardless of the sector, finding a dwelling is still difficult in the Montréal metropolitan area. The vacancy rate remained stable in the northern suburbs and continued to fall in the southern suburbs. On the Island of Montréal, the rate rose slightly, as it went up from 0.6 per cent to 0.8 per cent. The same went for the Saint-Jérôme sector, where the vacancy rate reached 1.2 per cent in October 2002, compared to 0.9 per cent last year.

While there may be few vacant units on the Island of Montréal, the sectors with vacancy rates slightly above 1 per cent are still either those where the rents are the most expensive, namely, Downtown Montréal (zone 1) and Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-West (zone 4), or those where the housing stock is older and the population is less privileged, that is, Southwest Montréal, Verdun (zone 2) and Hochelaga-Maisonneuve (zone 7). Dorval, Lachine (zone 12) is the only other sector where the vacancy rate exceeds 1 per cent; however, at 1.2 per cent in 2002, it is essentially the same as it was in 2001 (1.0 per cent).

As for vacancy rates by unit size, the situation remains similar to that which prevailed last year. In the case of units with three or more bedrooms, though, the vacancy rate went up slightly, from 0.4 per cent to 1.1 per cent. It should be pointed out that this phenomenon only happened on the Island of Montréal. It could be that the small difference between monthly mortgage payments and average rents prompted more households who lived in larger dwellings to access homeownership. In fact, for a rental dwelling with three or more bedrooms, one has to pay an average of $711 per month on the Island of Montréal, that is, $120 less than the monthly mortgage payment* for an existing single-family property in the suburbs, for which the average price is $131,000(1).

While the vacancy rate for two-bedroom units in the upper range ($600 or more per month) always used to be lower, this percentage has now increased slightly over last year, as it went from 0.3 per cent up to 0.8 per cent in 2002. In the case of mid-range dwellings ($450 to $600 per

Vacancy Rates October 2002

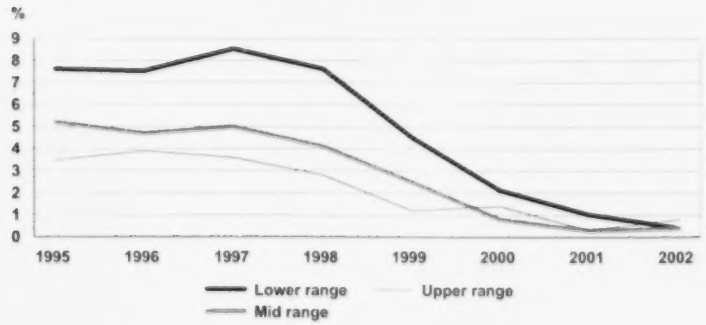


Source: CMHC

Vacancy Rates by Price Range

(two-bedroom units)

Montréal CMA



Source: CMHC

* Mortgage financed at 90%, amortized over 25 years, for a 5-year term, at 7.1%

(1) Average price from January to September 2002 for a single-family property in the Laval, North Shore and South Shore sectors.

month), the situation remained stable, with a vacancy rate of 0.4 per cent, compared to 0.3 per cent in 2001. As for units renting for less than $450 per month, market conditions continued to tighten, with the vacancy rate for such dwellings having now reached 0.4 per cent, in comparison with 1.0 per cent in October 2001.

Once again, these results suggest that those renters who are better off financially likely took the plunge into homeownership in order to take advantage of the very favourable mortgage rates. What's more, according to the survey results, 42 per cent of vacant two-bedroom units rent for $600 or over per month, compared to 16 per cent in 2001.

Scarcity Sets the Price

The theory of supply and demand has it that "scarcity sets the price." In fact, when supply is low in relation to demand, this results in an increase in market prices. This principle rather well reflects the current dynamics on the Montréal area rental market. Since rental housing units are scarce, the average rental hike is bound to be higher—even greater than the cost of living increase. Compared to 2001, for privately initiated buildings in the Montréal area, rents went up by an average of 5.5 per cent, while the inflation rate is just under 2 per cent. Given that the market will remain tight in 2003, the rental increase should be about 5 per cent. Also, while rental market conditions may be favouring landlords, increasingly easier access to homeownership is limiting any inordinate rental hikes.

According to the survey results, the average rents are $423 per month for a bachelor apartment, $505 for a one-bedroom unit, $552 for a two-bedroom unit and $687 for a dwelling with three or more bedrooms. When comparing these average rents to those charged in other major Canadian cities, it can be seen that the Montréal area rental market is much more affordable, as are its existing and new home markets, as well.

Did you know that...

According to an INRS study, in Quebec, average annual expenditures per unit, on renovation and maintenance, stand at $980 and $705, respectively. However, it should be noted that, for 65 per cent of rental units, no renovation expenditures were mentioned, and, when such spending was reported, the amounts were around $2,800. In the Montréal area, average expenditures per unit came to $860 for renovation and $727 for maintenance.*

*: For reference to the study, see the box on page 8

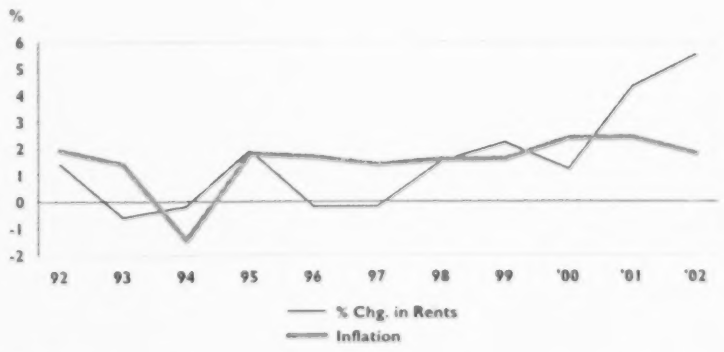
How Many Units Are Missing?

Recently, several figures have been advanced to quantify the shortage of units on the rental market, which, once met, would allow the market to better function. The answer to this question is not simple. It should first be recalled that the supply of units is slow in adjusting, while the housing demand changes with factors that are more variable in the short term. Given these dynamics, there is no obvious match from the outset.

But, over and above the "lack" of housing, price and the capacity to pay of households must also be considered. Developers can build rental housing, which, technically, should help the market, and then end up with a surplus if the rents they charge are too high. In addition, they should not lose sight of the demographic outlook. Barring some spectacular increases in migration levels, the number of households in the younger age groups is bound to decrease over the coming decade. And, these households make up a significant share of tenants. Building without taking these short- and long-term factors into account could result in a surplus of rental units.

It is clear that, in Greater Montréal, the rental housing market is very tight, but it must be noted that demand is strong in the other market segments (homeowner and condominium), as well. In this regard, the total housing starts forecasts for the Montréal area

Rental Increase
Montréal CMA



Source: CMHC

are significantly on the rise in relation to previous years and also higher than the annual household formation levels. There should be 20,500 housing starts in 2002 and 22,500 in 2003. But the solution to the current problem does not only reside in the construction of rental housing. The market can also adjust with the construction of single-family homes and condominiums. Indeed, a renter household who accesses homeownership vacates a rental dwelling, which allows another household to enter the rental market.

In this regard, a CMHC study conducted among households who bought a home in the last two years revealed that 40 per cent of them purchased their property earlier than planned on account of the low mortgage rates, and 20 per cent, because of the scarcity of rental housing. Similarly, let's take look at the Toronto metropolitan area. Rental housing had been scarce in Toronto since 1997. The vacancy rate, which stood at 0.9 per cent in 2001, climbed to 2.5 per cent in 2002. A considerable decline in the rental housing demand was observed as a result of the strong homeownership trend and the deterioration of the youth employment situation in this part of Ontario.

Montréal: a market with particular dynamics

While rental housing construction is being maintained at low levels in comparison with previous years, activity in the Montréal area is still more dynamic than in Toronto or Vancouver, in terms of units. In fact, from 1997 to October 2002, 9,576 rental housing starts were enumerated in the Montréal CMA, compared to 2,937 in Toronto and 7,588 in Vancouver.

The reality of high construction costs is not unique to the Montréal area market, and the condominium segment did not fail to raise interest among developers. In Montréal, from 1997 to October 2002, twice as many condominium units as rental units were built. On the Toronto and Vancouver markets, this phenomenon is even more significant. In Toronto, there are 20 condominium starts for every rental housing start. It should be noted, however, that many condominium units in this area are put up for rent, which provides additional choice to dwelling seekers who, for many years, were faced with very tight rental market conditions. In Vancouver, thereare 4.4 condominium starts for every rental start, and local developers are striving to take up the challenge of affordability by marketing starter condominiums.

However, the construction of rental and condominium housing units per 1,000 inhabitants provides a totally different story. In fact, the Vancouver market is more active than the Montréal or Toronto markets. In Vancouver, between 1997 and 2001, 3 rental units were built for every 1,000 inhabitants, compared to 2 in Montréal and 0.4 in Toronto. As for condominiums, 14 units per 1,000 inhabitants were built in Vancouver, 10 in Toronto and 4.5 in Montréal.

It should be pointed out that, between 1996 and 2001, population growth was clearly more significant in Toronto (+9.8 per cent) and Vancouver (+8.5 per cent) than in Montréal (+3.0 per cent). Also, while the Greater Montréal area continues to be the most affordable of the three largest urban areas in Canada, it is still the place where, despite all, homeownership rates remain the lowest and progressed the least. Between 1991 and 2001, the proportion of homeowner households rose by 3.2 percentage points in Montréal, as it went up from 47.0 per cent to 50.2 per cent. Over the same period, this rate increased by 4 percentage points in the Vancouver CMA (57.0 per cent to 61.0 per cent) and by 5.2 percentage points in the Toronto metropolitan area (58.0 per cent to 63.2 per cent).

Did you know that...

According to an INRS study, the Quebec rental market is supported by small landlords. The study estimates that there are 277,100 landlords, and 88 per cent of them own five units or less. These numerous small landlords share 43 per cent of the rental housing stock, while 800 landlords, each owning 100 or more units, have 16 per cent of the rental housing stock. In Montréal, small landlords share 39 per cent of the rental housing stock, and landlords of buildings comprising 50 or units own 30 per cent of the Montréal area rental housing stock.*

*: For reference to the study, see the box on page 8

THE RETIREMENT HOME MARKET STUDY

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2002.

Order your copy now by calling our
Customer Service Department
at **1 866 855-5711**
or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Transactions on the Rental Market in 2002

Most intense activity since the late 1980s

With the Montréal real estate market booming, it is no surprise that the number of existing rental building sales has risen significantly in the last two years. Over the 12-month period from September 1, 2001, to August 31, 2002, the volume of transactions[1] reached $781 million[2]. By comparison, in 2000, this volume was $474 million.

Rising market values attracting new investors

At the same time, rental property market values are on the rise. Several factors account for this increase, notably the low interest rates, the very low vacancy rates, the favourable economic conditions and the collapse of the stock market. Also, in Quebec, investments have become more profitable, which is naturally attracting investors. A notable fact on this market was the arrival of Boardwalk Equities, a public real estate company from Calgary, which owns the largest housing portfolio in the country. Absent from the Montréal area market until just recently, this company has now acquired a stock of 3,100 housing units on Nuns' Island. This transaction for $177 million was probably the largest ever closed in Quebec, in the residential sector.

As well, the El-Ad group, which is owned by an Israeli conglomerate, pursued its expansion in Quebec, by purchasing concrete structures and retirement homes. Finally, one last investor drew attention on the real estate market in 2002. Maestro, created by CADIM (a subsidiary of the Caisse de dépôt et placement du Québec), launched a retirement home investment fund in 2001, which enabled it to acquire eight retirement homes, with a total of over 2,000 units.

Capitalization rates seem to have bottomed out

The most common technique for establishing the market value of a revenue-producing property is the income approach. This approach consists in capitalizing the stabilized annual net income of a property using a rate, commonly known as the overall capitalization rate (OCR). With all other things being equal, an increase in property market values can often result in lower capitalization rates.

Since 1997, capitalization rates for concrete structures in the Greater Montréal area have been on a downward trend. They decreased from 10.8 per cent[3] in 1997 to 9.0 per cent in 2000, their lowest level in ten years, and have since stabilized. These are, of course, averages. There are transactions at rates varying from 8 per cent to 9 per cent, mainly for properties located downtown. Also, some properties aged under 25 years are sold at rates below 9 per cent while, conversely, buildings aged over 25 years tend to be sold at OCRs above 9 per cent.

A decrease in capitalization rates reflects an increase in property values. And, this is what is happening with average unit prices, that is, selling prices per dwelling in concrete structures. After having fallen below the $40,000 mark during the 1990s, the average value of housing units in concrete buildings, for transactions effected during the first few months of 2002, was close to $54,000. A review of the results for the last ten years indicates that concrete rental structures have never been so expensive as they are now in Montréal.

As for wood and brick structures, the market followed a similar trend. After having reached almost 11 per cent during the second half of the 1990s, capitalization rates recently fell below the 10-per-cent mark. Once again, these are averages. Properties that are well situated and in good condition are sold at rates averaging at 9.5 per cent.

---

[1] Excluding sales of retirement homes and buildings with fewer than six housing units (plexes)

[2] Source: Teela, compilation: CMHC

[3] Source: CMHC

About Renter Households in Quebec

The following information was drawn from a study entitled *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants* [private housing in Quebec: the composition of the housing stock, landlords and residents], prepared by Francine Dansereau and Mark Choko, with the collaboration of Gérard Divay, from the INRS-Urbanisation, Culture et Société, for the Société d'habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, the Régie du logement and the Régie du bâtiment du Québec[1]. This study results from a survey conducted from October 5, 2000, to February 12, 2001, among some 10,000 Quebec households.

Families in smaller buildings, single and older people in larger structures

First of all, the researchers noted a close relation between the size of buildings and the type of renter households living in them. In fact, the majority of couples with children (69 per cent) and without children (55 per cent), as well as single-parent families (54 per cent), lived in smaller buildings (5 units or less). This phenomenon is not extraneous to the fact that households composed of several people need larger dwellings, which are concentrated in smaller structures. As well, more single people than other household types lived in buildings with 20 or more units. As for seniors aged 65 years or older and retirees, around one quarter of them lived in large structures (50 or more units), although these buildings account for only 9 per cent of the rental housing stock.

Modest incomes

In the fall of 2000, for Quebec overall, the annual median income of renter households was $25,048, while that of homeowners (living in their own single-family house or structure with several units—in this last case, either as landlords or co-owners) stood at $45,276. Renter households living in buildings with 1 to 3 units had the highest incomes ($27,711), while those who lived in structures with 20 to 49 units had the lowest incomes ($19,450). The low level of these incomes is due to the fact that single people and single-parent families represent a large share (59 per cent) of renter households.

Great mobility

Half of the renter households had lived in their dwellings for three years or less, while 15 per cent had lived in their units for over 10 years. This length of occupancy did not vary much from one area to another, but it was shorter in larger buildings, where smaller units are concentrated. As this market is more volatile (the renters in such dwellings are less stable than those in larger units and more vulnerable to the ups and downs of the economy), it can be seen that just over a third of renter households who lived in units with 1 or 2 rooms had moved into them less than a year before.

Satisfaction with their dwellings

Two thirds of the renter households deemed that their dwelling required only regular maintenance, and this proportion reached 75 per cent of those who lived in large buildings. Major repairs were necessary for 9 per cent of rental units, and this percentage was higher in structures with 1 to 3 units (10 per cent), as these needs increased with the size of the units (14 per cent for dwellings with 6 or more rooms).

Just over 40 per cent of the renter households stated that they were very satisfied with regard to the noise inside and outside their buildings. The level of satisfaction was higher in buildings with 1 to 3 units and in large structures with 50 or more units. Conversely, it was lower in buildings with 10 to 19 units.

---

[1] INRS (Institut national de recherche scientifique)-Urbanisation, Culture et Société [Quebec national scientific research institute-urbanization, culture and society]
Régie du logement [Quebec rental board]
Régie du bâtiment du Québec [Quebec construction board]

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in the rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area. some of wich may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are described on page 10.

For further information about this publication or any other question on the Montréal Housing Market, please contact our:

Customer Service Department

at 1 866 855-5711

or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

Limits of Survey Zones

Zone	Municipalities and Districts of Montréal and Laval	Limits of Montréal Districts
1	Montréal Downtown	St-Lawrence River (South), Camilien Houde Road and Duluth (North), Amherst (East), Westmount limits (West)
2	South-West of Montréal, Verdun (including Nuns Island)	St-Lawrence River (South), canal Lachine and Westmount limits (North), Guy and Bonaventure Highway (East), LaSalle limith (West)
3	LaSalle	
4	NDG (Mtl), Côte Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	Canal Lachine (South), Côte Saint-Luc and Hampstead (North), Décarie Blvd and Westmount limits (East), Montréal-Ouest and Saint-Pierre (West)
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Westmount limits and Camilien Houde (South), Mont-Royal City limits (North), Outremont limits (East), Décarie Blvd (West)
6	Plateau Mont-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth and Rachel (South), Métropolitain Blvd (North), d'Iberville (East), Outremont limits(West)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	St-Lawrence River (South), Sherbrooke and Saint-Joseph/Rosemont Blvd (North), Viau (East), Amherst (West)
8	Rosemont (Mtl)	Saint-Joseph and Rosemont Blvd (South), Jarry and Saint-Léonard limits (North), Saint-Léonard limith and l'Assomption Blvd (East), d'Iberville (West)
9	Anjou, Saint-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montréal-Nord	Métropolitain Blvd and Jarry (South), Rivière-des-Prairies (North), Montréal-Nord and Saint-Léonard limits (East), Railway (West)
11	Cartierville (Mtl), Saint-Laurent	Saint-Laurent Limits (South), Rivière-des-Prairies (North), Railway (East), Pierrefonds limits (West)
12	Dorval, Lachine, Saint-Pierre	
13	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges	
14	DDO, Ile Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Sainte-Geneviève	
15	Mercier (Mtl)	St-Lawrence River (South), St-Léonard and Anjou limits (North), Montréal-Est limits (East), l'Assomption and Viau Blvd, Railway (West)
16	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est	St-Lawrence River (South), Rivière-des-Prairies (North), Bout-de-l'Ile (East), Montréal-Nord and Montréal East limits (West)
17	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)	
23	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-lac, Saint-Placide, Mirabel	
24	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	
25	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne	
26	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	
30	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile le Grand, Saint-Bruno de Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu de Beloeil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme	

Note:
in the tables that follows, the "***" refers to zones where the sample is too small to disclose the results.

* It should be noted that the average rents cannot provide an accurate measurement of the changes in apartment prices between two years, given that the results are based on a sample of buildings that can differ from one year to the next. The average rents reported in this publication rather give an indication of the amounts paid by unit size geographical sector and included services (heating, electricity and hot water).

1. Apartment Vacancy Rates (%)
By Zone and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Montréal Island	1	0.9	1.3	0.5	0.8	1.7	1.7	0.2	1.6	0.8	1.2
	2	2.4	1.4	0.1	2.3	0.5	1.5	1.5	0.3	0.7	1.5
	3	6.5	0.1	0.6	0.4	0.9	0.1	0.0	0.0	1.0	0.2
	4	1.2	0.9	1.1	1.0	0.9	1.1	0.4	1.9	1.0	1.1
	5	0.5	0.7	0.1	0.5	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1	0.4
	6	0.6	1.2	0.2	0.3	0.0	0.1	0.0	1.7	0.2	0.7
	7	4.7	2.5	0.5	1.3	1.1	0.8	1.2	3.1	1.3	1.6
	8	1.3	0.9	0.2	0.1	0.0	0.2	**	0.0	0.2	0.3
	9	4.8	5.7	0.8	0.1	0.4	0.1	0.1	0.7	0.6	0.4
	10	0.9	1.0	1.1	0.7	0.9	0.4	0.4	0.0	0.9	0.5
	11	0.4	1.1	0.4	0.3	0.1	0.4	0.1	0.2	0.3	0.4
	12	5.9	3.4	1.2	1.2	0.6	0.8	0.0	1.0	1.0	1.2
	13	1.3	1.3	0.5	1.4	0.5	0.7	0.2	0.7	0.5	0.9
	14	1.3	0.2	1.4	0.8	0.2	1.1	0.0	0.5	0.6	0.9
	15	0.0	0.5	0.4	0.1	0.3	0.0	0.0	4.9	0.3	0.7
	16	1.6	0.6	1.2	0.3	2.5	0.2	1.2	2.8	2.1	0.6
Montréal Island		1.4	1.2	0.5	0.7	0.6	0.5	0.4	1.3	0.6	0.8
Laval	17	**	0.2	0.9	0.3	0.5	0.3	0.7	0.5	0.7	0.3
	18	0.0	0.0	1.1	0.1	0.0	0.1	1.3	1.3	0.3	0.2
	19	**	**	**	**	1.2	0.0	0.0	0.8	0.7	0.9
	20	**	**	1.8	1.8	0.1	1.0	**	**	0.5	1.1
	21	**	**	0.2	0.0	0.1	1.0	0.0	0.0	0.2	0.7
	22	**	**	1.4	0.3	0.0	0.2	**	**	0.4	0.3
Laval		1.2	0.8	0.9	0.5	0.3	0.4	0.5	0.7	0.5	0.5
North-Shore	23	**	**	0.6	0.3	0.0	0.1	0.0	1.1	0.1	0.3
	24	**	**	1.5	0.1	0.5	0.3	0.0	0.0	0.5	0.2
	25	**	**	0.6	0.0	0.2	0.2	1.0	1.7	0.5	0.4
	26	**	**	0.2	0.8	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2
North-Shore		1.3	1.3	0.7	0.3	0.3	0.2	0.1	0.4	0.3	0.3
Laval and North-Shore		1.2	1.0	0.9	0.4	0.3	0.3	0.3	0.5	0.4	0.4
South-Shore	27	4.7	1.6	1.0	0.4	0.7	0.4	0.4	0.3	0.9	0.4
	28	0.0	3.5	0.6	0.2	0.6	0.2	0.2	0.2	0.5	0.4
	29	**	**	1.4	0.5	0.3	0.4	0.8	0.4	0.6	0.4
	30	**	**	0.0	0.0	0.6	0.8	1.1	0.0	0.8	0.5
	31	**	**	1.9	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.1
South-Shore		2.8	2.2	0.9	0.3	0.6	0.4	0.5	0.2	0.7	0.4
St-Jérôme	32	**	**	1.3	1.0	0.6	1.2	1.4	1.5	0.9	1.2
Metropolitan Area		1.5	1.3	0.6	0.7	0.5	0.5	0.4	1.1	0.6	0.7

2. Apartment Average Rents ($)
By Zone and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

Survey Zone		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Montréal Island	1	482	549	696	757	885	1,006	1,233	1,354
	2	424	439	432	459	476	482	509	548
	3	370	361	453	448	550	566	717	710
	4	415	432	572	610	754	803	1,161	1,320
	5	407	416	514	553	644	665	742	852
	6	359	375	402	431	457	488	649	691
	7	368	376	398	398	463	480	552	565
	8	349	335	377	395	450	461	***	599
	9	372	369	452	469	508	531	581	641
	10	350	366	399	423	457	474	529	562
	11	379	396	503	529	601	624	621	625
	12	355	389	445	476	537	543	604	649
	13	438	478	623	620	679	755	802	764
	14	442	435	521	537	603	652	655	671
	15	454	403	459	466	525	521	634	645
	16	375	371	392	396	456	470	584	543
Montréal Island		**407**	**428**	**481**	**510**	**535**	**562**	**674**	**711**
Laval	17	***	440	538	596	596	618	793	842
	18	377	376	417	453	501	517	579	569
	19	***	***	***	***	450	479	477	504
	20	***	***	458	487	480	486	***	***
	21	***	***	412	430	494	530	619	598
	22	***	***	415	414	494	512	***	***
Laval		**385**	**395**	**474**	**510**	**525**	**546**	**645**	**658**
North-Shore	23	***	***	408	463	494	501	538	588
	24	***	***	408	427	488	495	581	596
	25	***	***	436	445	515	511	586	599
	26	***	***	416	437	468	484	554	553
North-Shore		**377**	**359**	**419**	**443**	**490**	**497**	**570**	**586**
Laval et North-Shore		**381**	**384**	**455**	**485**	**510**	**524**	**607**	**621**
South-Shore	27	352	365	465	493	514	532	576	613
	28	349	346	470	480	547	555	609	640
	29	***	***	444	447	500	531	539	575
	30	***	***	500	492	561	559	628	629
	31	***	***	411	418	495	494	575	578
South-Shore		**359**	**359**	**465**	**483**	**527**	**540**	**588**	**614**
St-Jerôme	32	***	***	386	421	437	441	531	539
Total Metropolitan Area		**404**	**423**	**476**	**505**	**529**	**552**	**650**	**687**

3. Apartment Vacancy Rates (%) By Zone and Structure Size Montréal Metropolitan Area

		3 - 5		6 - 19		20 - 49		50 - 99		100 - 199		200 +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Montréal Island	1	***	***	0.9	2.2	2.1	1.9	0.4	0.9	0.9	1.2	0.2	0.4	0.8	1.2
	2	0.6	0.4	0.7	2.6	0.8	0.6	0.2	0.6	***	***	0.2	0.5	0.7	1.5
	3	***	***	***	***	1.2	0.7	0.7	0.1	0.2	0.4	n.a.	n.a.	1.0	0.2
	4	***	***	1.1	1.3	0.9	0.9	0.9	1.5	1.6	1.0	0.3	0.8	1.0	1.1
	5	***	***	***	0.2	0.3	0.7	0.1	0.6	0.1	0.1	***	0.2	0.1	0.4
	6	***	0.7	***	0.3	1.0	1.6	1.0	1.8	0.6	0.4	0.0	***	0.2	0.7
	7	***	***	***	***	0.9	1.1	0.0	1.3	1.1	8.1	n.a.	n.a.	1.3	1.6
	8	***	***	***	0.3	0.9	0.4	5.5	0.0	***	***	n.a.	n.a.	0.2	0.3
	9	0.5	***	0.3	0.5	0.6	0.2	1.3	0.4	4.0	6.3	n.a.	n.a.	0.6	0.4
	10	***	***	1.4	0.8	0.5	0.3	0.6	0.7	0.8	0.5	***	***	0.9	0.5
	11	***	***	0.1	0.2	0.4	0.4	0.3	0.8	0.4	0.5	0.1	0.7	0.3	0.4
	12	***	***	0.4	***	0.6	0.5	0.5	1.5	***	***	n.a.	n.a.	1.0	1.2
	13	***	***	0.4	0.2	0.8	0.6	***	1.8	0.6	1.8	n.a.	n.a.	0.5	0.9
	14	0.7	***	***	***	0.3	1.3	0.6	0.7	0.3	0.8	***	***	0.6	0.9
	15	***	***	0.6	***	0.0	0.4	0.0	0.0	n.a.	n.a.	0.1	0.2	0.3	0.7
	16	***	0.5	***	0.7	1.5	0.8	1.3	0.3	0.0	***	n.a.	n.a.	2.1	0.6
Montréal Island		0.4	0.7	0.8	0.8	0.7	0.8	0.6	0.9	1.0	1.1	0.3	0.5	0.6	0.8
Laval	17	***	***	0.7	0.3	0.6	0.2	0.2	0.2	1.0	0.7	0.5	0.4	0.7	0.3
	18	***	***	0.3	0.1	0.1	0.2	n.a.	n.a.	***	***	n.a.	n.a.	0.3	0.2
	19	***	***	0.7	0.6	***	***	***	1.1	***	***	***	***	0.7	0.9
	20	***	***	0.5	0.6	1.1	3.1	***	***	***	***	***	***	0.5	1.1
	21	***	***	0.0	***	1.6	2.2	***	***	n.a.	n.a.	***	***	0.2	0.7
	22	***	***	0.3	0.2	0.8	0.8	***	***	***	***	n.a.	n.a.	0.4	0.3
Laval		0.6	0.4	0.4	0.3	0.6	0.8	0.3	0.5	0.9	1.0	0.6	0.5	0.5	0.5
North-Shore	23	***	***	***	0.2	1.0	1.4	n.a.	***	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.1	0.3
	24	0.3	***	0.5	0.3	1.3	0.5	0.5	0.0	***	***	n.a.	n.a.	0.5	0.2
	25	0.5	0.5	0.4	0.4	0.8	0.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.5	0.4
	26	***	***	0.1	***	0.1	0.2	0.9	1.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.1	0.2
North-Shore		0.2	0.2	0.3	0.2	0.6	0.5	0.7	0.5	***	0.0	n.a.	n.a.	0.3	0.3
Laval and North-Shore		0.4	0.3	0.3	0.3	0.6	0.7	0.4	0.5	0.9	0.8	0.6	0.5	0.4	0.4
South-Shore	27	0.3	0.3	1.1	0.4	0.5	0.2	1.0	1.1	1.2	0.8	0.7	0.8	0.9	0.4
	28	***	***	0.1	0.7	0.8	0.3	0.4	0.4	0.0	0.2	0.6	0.9	0.5	0.4
	29	***	***	0.4	0.5	1.8	0.4	***	***	***	***	n.a	n.a	0.6	0.4
	30	***	***	0.3	0.5	2.2	0.0	0.5	0.0	***	***	n.a	n.a	0.8	0.5
	31	***	***	0.3	0.3	0.4	0.0	***	***	***	***	n.a	n.a	1.3	0.1
South-Shore		1.0	0.2	0.7	0.5	0.9	0.2	0.5	0.6	0.7	0.4	0.7	0.9	0.7	0.4
St-Jérôme	32	***	***	0.5	0.9	1.8	1.7	0.0	0.0	***	***	n.a.	n.a.	0.9	1.2
Metropolitan Area		0.4	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.6	0.8	1.0	1.0	0.3	0.5	0.6	0.7

4. Apartment Vacancy Rates (%) By Structure Size and Bedroom Type Montréal Metropolitan Area										
Survey Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Montréal Island										
3 - 5 units	3.2	1.8	0.1	0.3	0.4	0.4	0.3	1.5	0.4	0.7
6 - 19 units	2.0	1.0	0.6	1.0	0.8	0.6	0.6	1.4	0.8	0.8
20 - 49 units	1.3	1.6	0.7	0.6	0.5	0.5	0.2	0.6	0.7	0.8
50 - 99 units	0.8	1.0	0.6	0.9	0.5	0.7	0.4	1.0	0.6	0.9
100 and more	1.1	1.1	0.6	0.7	0.4	0.8	0.5	0.9	0.7	0.8
Montréal Island	1.4	1.2	0.5	0.7	0.6	0.5	0.4	1.3	0.6	0.8
Laval and North-Shore										
3 - 5 units	***	0.0	1.2	0.8	0.4	0.5	0.6	0.8	0.6	0.6
6 - 19 units	0.0	0.8	1.0	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.4	0.3
20 - 49 units	1.2	2.0	1.1	0.8	0.4	0.7	0.2	0.6	0.7	0.8
50 - 99 units	0.8	0.6	0.5	0.8	0.3	0.0	0.0	0.8	0.4	0.5
100 and more	2.1	1.4	0.5	0.5	0.2	0.3	0.6	0.6	0.7	0.6
Laval and North-Shore*	1.1	1.2	1.0	0.5	0.3	0.4	0.4	0.6	0.5	0.5
South-Shore										
3 - 5 units	***	0.0	0.3	0.0	0.9	0.5	0.3	0.0	1.0	0.2
6 - 19 units	2.3	4.6	1.4	0.7	0.5	0.4	0.5	0.2	0.7	0.5
20 - 49 units	1.0	1.2	1.1	0.1	0.7	0.2	0.8	0.6	0.9	0.2
50 - 99 units	0.6	1.1	0.5	0.7	0.5	0.2	0.3	0.7	0.5	0.6
100 and more	1.8	2.2	0.5	0.3	0.4	0.4	0.7	0.6	0.7	0.6
South-Shore	2.8	2.2	0.9	0.3	0.6	0.4	0.5	0.2	0.7	0.4
Metropolitain Area										
3 - 5 units	3.9	1.5	0.3	0.3	0.4	0.4	0.3	1.3	0.4	0.7
6 - 19 units	1.8	1.1	0.7	0.9	0.6	0.5	0.5	1.1	0.7	0.7
20 - 49 units	1.3	1.6	0.8	0.5	0.5	0.5	0.3	0.6	0.7	0.7
50 - 99 units	0.8	1.0	0.6	0.9	0.5	0.6	0.4	1.0	0.6	0.8
100 and more	1.3	1.2	0.6	0.6	0.4	0.7	0.6	0.8	0.7	0.8
Metropolitan Area	1.5	1.3	0.6	0.7	0.5	0.5	0.4	1.1	0.6	0.7

* St-Jérôme agglomeration included

5. Apatment Average Rents (5) By Structure Size and Bedroom Type Montréal Metropolitan Area										
Survey Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Montréal Island										
3 - 5 units	385	314	378	384	469	477	610	643	478	492
6 - 19 units	342	352	407	432	478	499	605	663	466	501
20 - 49 units	358	377	460	487	581	624	836	875	494	524
50 - 99 units	410	431	558	582	724	762	1,015	1,134	590	619
100 and more	518	588	690	733	906	957	1,507	1,540	746	799
Montréal Island	**407**	**428**	**481**	**510**	**535**	**562**	**674**	**711**	**519**	**551**
Laval and North-Shore										
3 - 5 units	***	311	372	391	483	484	581	603	485	504
6 - 19 units	327	325	407	441	480	492	533	530	472	483
20 - 49 units	368	363	436	461	504	529	559	571	473	496
50 - 99 units	376	402	481	504	524	550	619	629	512	534
100 and more	542	560	698	735	770	799	1,029	1,086	783	816
Laval and North-Shore*	**364**	**363**	**442**	**473**	**502**	**516**	**598**	**613**	**500**	**517**
South-Shore										
3 - 5 units	***	342	379	384	488	493	613	627	502	500
6 - 19 units	318	332	401	406	487	502	526	554	478	494
20 - 49 units	351	355	449	480	531	554	578	588	497	520
50 - 99 units	414	379	532	558	598	614	709	698	572	584
100 and more	495	485	634	644	731	735	875	941	704	718
South-Shore	**359**	**358**	**465**	**483**	**527**	**540**	**588**	**614**	**517**	**532**
Metropolitain Area										
3 - 5 units	369	317	378	385	471	479	606	636	480	494
6 - 19 units	339	349	406	431	480	498	575	635	469	498
20 - 49 units	358	376	457	484	557	600	719	779	493	521
50 - 99 units	410	429	553	577	683	727	902	995	586	612
100 and more	518	587	686	725	853	906	1,232	1,327	745	792
Metropolitan Area	**404**	**423**	**476**	**505**	**529**	**552**	**650**	**687**	**517**	**545**

* St-Jérôme agglomeration included

6. Number of Apartment Units (Universe-October 2002)
By Zone and Bedroom Type
Montréal Metropolitan Area

		Bachelor	1-Bedroom	2-Bedroom	3-Bedroom +	Total
Montréal Island	1	9,799	11,327	5,267	2,187	28,580
	2	1,449	7,364	13,854	6,157	28,824
	3	742	3,251	2,848	2,364	9,206
	4	3,903	12,166	11,396	2,326	29,792
	5	3,437	14,430	12,386	3,616	33,870
	6	8,442	13,796	24,106	12,161	58,505
	7	3,068	7,554	12,456	6,717	29,796
	8	2,946	8,728	9,777	1,178	22,629
	9	508	3,235	8,582	3,519	15,845
	10	3,112	9,757	19,479	3,416	35,763
	11	2,527	8,983	8,863	2,584	22,956
	12	681	3,272	4,181	937	9,071
	13	235	1,465	2,636	760	5,095
	14	659	2,090	4,409	683	7,841
	15	1,194	3,921	7,717	1,844	14,676
	16	496	1,855	6,880	1,451	10,682
Montréal Island		**43,196**	**113,196**	**154,838**	**51,899**	**363,129**
Laval	17	495	2,477	4,471	1,076	8,519
	18	276	1,832	4,967	779	7,853
	19	***	***	991	872	2,961
	20	***	607	1,744	***	2,627
	21	***	677	1,728	295	2,776
	22	***	600	1,284	***	2,269
Laval		**1,435**	**6,882**	**15,184**	**3,504**	**27,005**
North-Shore	23	***	623	2,827	579	4,097
	24	***	990	4,802	2,003	7,988
	25	***	987	2,006	511	3,573
	26	***	821	2,636	804	4,414
North-Shore		**483**	**3,422**	**12,270**	**3,897**	**20,072**
Laval and North-Shore		**1,918**	**10,304**	**27,454**	**7,400**	**47,077**
South-Shore	27	816	5,687	10,907	3,600	21,010
	28	954	3,493	7,817	1,935	14,199
	29	***	1,056	3,526	792	5,464
	30	***	546	2,471	949	4,139
	31	***	469	976	687	2,247
South-Shore		**2,147**	**11,252**	**25,697**	**7,963**	**47,058**
St-Jérôme	32	***	2,291	3,548	954	7,281
Metropolitan Area		**47,749**	**137,043**	**211,537**	**68,216**	**464,545**

*** Sample too small to disclose results

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

www.schl.ca

Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

La recherche d'un logement locatif est toujours aussi difficile dans la région de Montréal

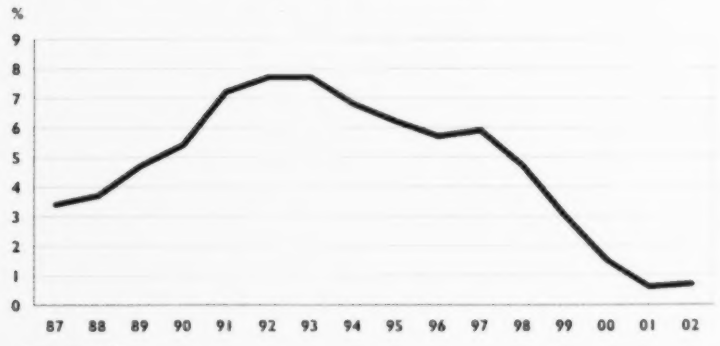
En 2002, la recherche d'un logement locatif demeurait difficile dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Alors qu'en 2001 le taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus atteignait un creux historique, soit 0,6 %, voilà qu'en octobre 2002, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, effectuée annuellement par la SCHL, indiquaient que le marché était aussi serré que l'année dernière. Le taux d'inoccupation est maintenant de 0,7 %.

Ailleurs au Québec, les marchés continuent d'être très tendus dans les régions de Québec et de Gatineau. Le taux d'inoccupation dans la région de Québec a continué de reculer, et ce marché est maintenant le plus serré du pays : le taux d'inoccupation y est passé de 0,8 % à 0,3 %. Pour sa part, la région de Gatineau

Taux d'inoccupation

(immeubles de 3 logements et plus, d'initiative privée)

RMR de Montréal



Source: SCHL

SOMMAIRE

Analyse

1 La recherche d'un logement locatif est toujours aussi difficile dans la région de Montréal

2 La demande de logements locatifs est très forte

3 La construction de logements locatifs progresse légèrement

4 Quelque soit le secteur, il demeure difficile de trouver un logement à Montréal

5 La rareté fait le prix

5 Combien manque-t-il de logements?

6 Montréal, un marché dont la dynamique est particulière

7 Les transactions sur le marché locatif en 2002

8 À propos des ménages locataires du Québec

9 Méthodologie

10 Délimitation des zones

11-16 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

affiche un taux d'inoccupation de 0,5 % comparativement à 0,6 % en 2001. À Sherbrooke, le taux d'inoccupation est passé de 2,3 % à 1,8 %. Bien que la plus importante baisse du taux d'inoccupation ait été observée dans la RMR de Trois-Rivières, il n'en demeure pas moins que la situation du marché locatif est y moins tendue (3 %). Dans la région de Chicoutimi-Jonquière, le taux d'inoccupation de 4,9 % est légèrement supérieur à celui enregistré l'année dernière.

La demande de logements locatifs est très forte

Si le marché locatif de Montréal est demeuré serré, c'est qu'il fait face à une très forte demande alors que l'offre s'est ajustée vers d'autres produits. La demande de logements locatifs est entre autres fortement stimulée par une importante croissance de l'emploi et de la migration dans la région de Montréal.

Au chapitre de l'emploi, depuis 1998, il s'est créé environ 50 000 emplois dans la région de Montréal pour les jeunes de 15 à 24 ans. Signalons qu'avant 1998, les conditions du marché du travail étaient très peu encourageantes pour les jeunes. L'emploi était continuellement en déclin et ce n'est qu'à compter de 1998 que le marché du travail a renoué avec la croissance. C'est d'ailleurs au cours de cette même année que le surplus de logements locatifs a commencé à se résorber pour entraîner rapidement une pénurie.

La migration nette est un autre facteur ayant un impact non négligeable sur la demande de logements locatifs. Depuis 1996, un peu plus de 70 000 personnes ont migré dans la région de Montréal, dont un peu plus du tiers, soit 25 000, en 2000-2001. La migration crée une pression à la hausse sur la demande de logements locatifs et elle est d'autant plus importante que près de 33 000 immigrants ont entre 18 et 24 ans. Pour ce qui est des plus âgés, soit les 45 ans et plus, la région de Montréal a connu une migration nette négative. Depuis 1996, 18 000 personnes de 45 ans et plus ont quitté la région de Montréal. De ce nombre, 15 000 personnes étaient âgées de 45 à 64 ans et près de 3 000 avaient 65 ans et plus.

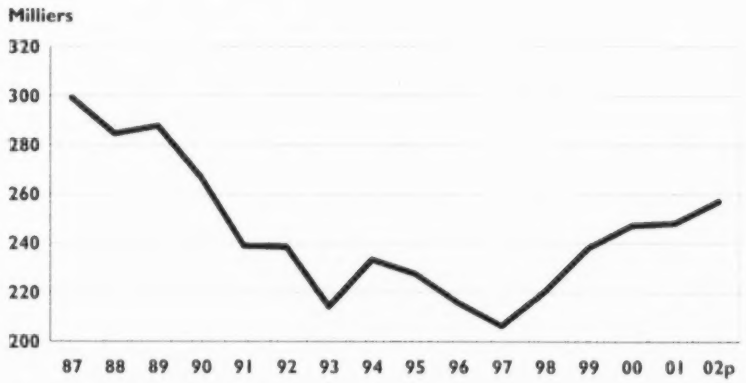
Mentionnons que sans le dynamisme du marché de la revente et de la construction résidentielle, le marché locatif aurait possiblement été encore plus tendu. La faiblesse des taux hypothécaires et la

Taux d'inoccupation des appartements

Canada régions métropolitaines	2001	2002
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Charlottetown	1,8	2,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
St. John's	2,5	2,7
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Total Canada	**1,2**	**1,7**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	2,2
Granby	2,5	2,5
Shawinigan	7,7	8,5
St-Jean-sur-Richelieu	1,2	0,6
Rimouski*	3,9	2,6
St-Hyacinthe	1,3	0,7
Sous-total 50 000-99 999	**2,6**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	4,4	5,0
Amos	14,2	13,0
Baie-Comeau	16,2	11,1
Cowansville	6,0	3,5
Dolbeau-Mistassini	3,9	4,7
Gaspé	9,2	6,5
Joliette	2,2	0,9
La Tuque	13,0	16,7
Lachute	5,5	1,0
Magog	1,1	1,4
Matane	11,4	10,8
Montmagny	1,3	1,4
Rivière-du-Loup	3,4	1,6
Roberval	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	15,5	10,0
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,2
Sept-Îles	7,7	9,2
Sorel-Tracy	8,4	5,8
St-Georges	2,7	2,3
Ste-Marie	2,8	3,1
Thetford-Mines	11,5	7,9
Val d'Or	11,4	11,7
Victoriaville	2,0	1,8
Sous-total 10 000-49 999 habitants	**6,2**	**5,5**
Total province de Québec	**1,3**	**1,2**

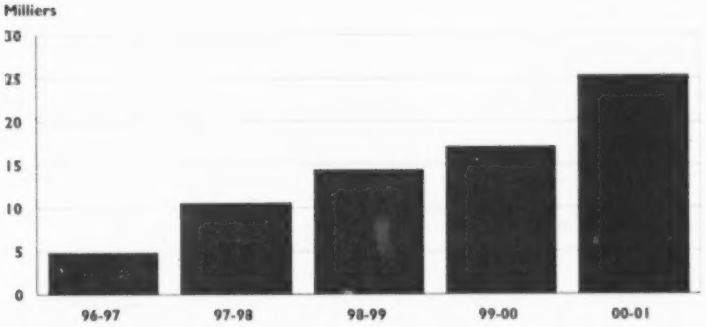
* Rimouski s'ajoute, en 2002, aux agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants

Emploi (15 à 24 ans)
RMR de Montréal



Source: Statistique Canada
p: Prévisions SCHL

Migration nette
RMR de Montréal



Source: Statistique Canada

difficulté de se trouver un logement ont incité plusieurs ménages-locataires à faire le saut vers la propriété, ce qui a donné un peu de répit à la demande de logements locatifs. Des logements se sont donc libérés, ce qui a permis à d'autres ménages d'entrer sur le marché locatif.

La construction de logements locatifs progresse légèrement

Depuis dix ans, on a enregistré en moyenne 1 500 mises en chantier de logements par année, et l'offre de logements locatifs est demeurée anémique. Comme il y avait un surplus de logements locatifs, cela allait de soi que la construction ralentisse. Mais depuis deux ans, ce n'est plus le cas. Si, dans ce segment de marché, la construction tarde à s'ajuster, c'est pour des raisons de rentabilité, sauf dans deux créneaux qui commandent des loyers supérieurs, soit celui des résidences pour personnes âgées et celui des logements haut de gamme. Mis à part ces deux créneaux, les promoteurs préfèrent le plus souvent bâtir des logements en copropriété, et ce, toujours pour des questions de rentabilité. Depuis 1995, il s'est construit au moins deux fois plus de copropriétés que de logements locatifs dans l'agglomération montréalaise.

Aujourd'hui, il en coûte entre 80 $ et 100 $ le pied carré pour bâtir un immeuble en béton standard (ensembles d'habitation luxueux exclus), sans tenir compte du terrain. Un logement de 1 000 pieds carrés coûte donc entre 80 000 $ et 100 000 $ à construire, en plus du terrain. Pour un immeuble en bois et briques (ensembles d'habitation luxueux également exclus), le coût varie de 50 $ à 70 $ le pied carré, toujours en excluant le terrain.

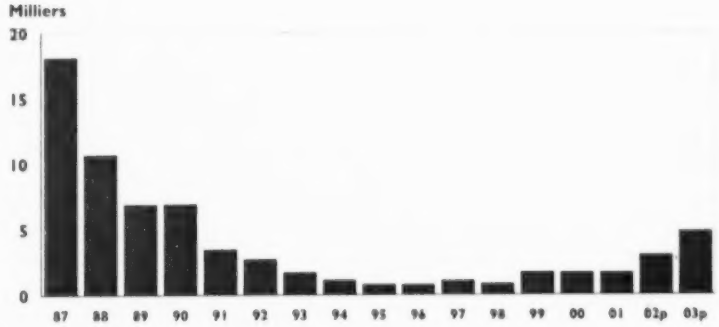
Malgré tout, la construction de logements locatifs progresse légèrement. En 2002, les mises en chantier auront augmenté de 80 % pour atteindre le chiffre de 3 000, et cette croissance se poursuivra en 2003. La SCHL prévoit que 4 800 logements locatifs seront mis en chantier au cours de la prochaine année, soit une hausse de 60 %. En 2003, la demande demeurera forte et, malgré l'arrivée de nouveaux logements locatifs, le marché demeurera serré avec un taux d'inoccupation de 1%.

Saviez-vous que?

Selon une étude de l'INRS, la perspective d'un investissement à long terme a été la raison la plus souvent évoquée par les propriétaires-bailleurs pour acquérir un immeuble locatif. Seuls les propriétaires-bailleurs de type propriétaire-occupant ont mentionné que le fait de se loger joue un rôle tout aussi important.*

*: Pour référence de l'étude voir encadré à la page 8

Mises en chantier de logements locatifs
RMR de Montréal

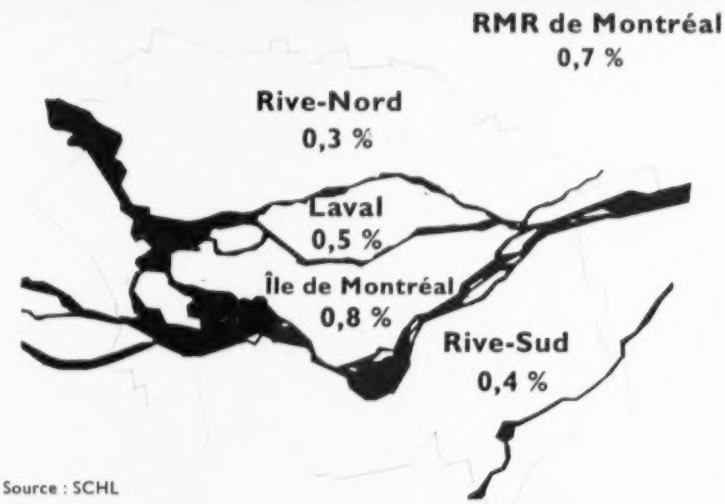


Source: SCHL
p: Prévision SCHL

Quel que soit le secteur, il demeure difficile de trouver un logement à Montréal

Quel que soit le secteur, la recherche d'un logement est toujours difficile dans la région métropolitaine de Montréal. Le taux d'inoccupation est demeuré stable dans la banlieue nord et a continué de reculer dans la banlieue sud. Sur l'île de Montréal, le taux a légèrement augmenté : il est passé de 0,6 % à 0,8 %. Il en est de même pour le secteur Saint-Jérôme, où le taux d'inoccupation a atteint 1,2 %, en octobre 2002, comparativement à 0,9 %, l'année précédente.

Taux d'inoccupation d'octobre 2002



Source : SCHL

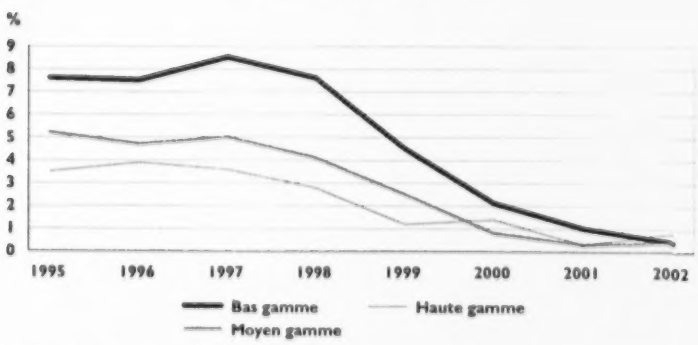
Bien qu'il y ait peu de logements vacants sur l'île de Montréal, il n'en demeure pas moins que les secteurs ayant des taux d'inoccupation légèrement supérieurs à 1 %, sont soit ceux où les loyers sont les plus dispendieux [centre-ville de Montréal (zone 1) et Notre-Dame-de-Grâce, Côte Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest (zone 4)], soit ceux où le parc immobilier est plus âgé et la population moins favorisée [Sud-Ouest, Verdun (zone 2) et Hochelaga-Maisonneuve (zone 7)]. Dorval, Lachine (zone 12) est le seul autre secteur où le taux d'inoccupation dépasse 1 %. Cependant, le taux d'inoccupation de 1,2 % enregistré en 2002 est sensiblement le même qu'en 2001 (1,0 %).

Pour ce qui est du taux d'inoccupation selon la taille des logements, la situation demeure similaire à celle de l'année dernière. Toutefois, pour les logements de trois chambres à coucher et plus, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté : il est passé de 0,4 % à 1,1 %. Soulignons que seule l'île de Montréal présente cette caractéristique en raison du faible écart entre la mensualité hypothécaire et le loyer moyen, qui fait en sorte que davantage de ménages habitant des logements de grande taille auraient accédé à la propriété. En effet, pour un logement de trois chambres à coucher et plus il faut débourser en moyenne 711 $ par mois sur l'île de Montréal, soit 120 $ de moins que la mensualité hypothécaire* se rapportant à une propriété unifamiliale existante, située en banlieue, dont le prix moyen est de 131 000 $(1).

Taux d'inoccupation par gamme de loyer

(logements de 2 chambres à coucher)

RMR de Montréal



Source: SCHL

Si, dans le passé, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à coucher, haut de gamme (600 $ et plus par mois) était inférieur, voilà qu'il a augmenté légèrement par rapport à l'année dernière, passant de 0,3 % à 0,8 % en 2002. La situation des logements de milieu de gamme (450 $ à 600 $ par mois) est pour sa part demeurée stable avec un taux d'inoccupation de 0,4 % comparativement à 0,3 % en 2001. En ce qui concerne les

* Prêt hypothécaire financé à 90 %, amorti sur 25 ans, pour un terme de 5 ans à 7,1 %

(1) : Prix moyen de janvier à septembre 2002 pour une propriété unifamilale située dans les secteurs Laval, Rive-Nord et Rive-Sud.

logements dont le loyer est inférieur à 450 $ par mois, le marché a continué de se resserrer. Le taux d'inoccupation n'y est plus que de 0,4 % comparativement à 1 % en octobre 2001.

Une fois de plus, ces résultats semblent indiquer que les locataires plus à l'aise financièrement auraient fait le saut vers la propriété pour profiter des taux hypothécaires très avantageux. Plus encore, selon les résultats de l'enquête, 42 % des logements de deux chambres à coucher vacants se louent 600 $ et plus par mois contre 16 % en 2001.

La rareté fait le prix

« La rareté fait le prix » est l'un des principes économiques les plus cités. Lorsque l'offre d'un bien est faible par rapport à sa demande, cela se traduit par une augmentation du prix du marché. Ce principe résume assez bien la dynamique actuelle du marché locatif montréalais. Comme les logements locatifs sont rares, l'augmentation des loyers moyens est plus forte, voire même supérieure à celle du coût de la vie. Comparativement à 2001, dans les immeubles d'initiative privée de la région de Montréal, les loyers ont augmenté de 5,5 % en moyenne alors que le taux d'inflation est légèrement inférieur à 2 %. Comme le marché demeurera serré en 2003, la progression des loyers devrait être de l'ordre de 5 %. Par ailleurs, bien que les conditions du marché locatif favorisent les propriétaires, l'accession de plus en plus facile à la propriété freine la hausse démesurée des loyers.

Selon les résultats de l'enquête, il faut débourser en moyenne 423 $ par mois pour un studio, 505 $ pour un logement de une chambre à coucher, 552 $ pour un logement de deux chambres à coucher et 687 $ pour un logement comptant trois chambres à coucher et plus. Lorsque l'on compare les loyers moyens à ceux demandés dans les autres grandes villes canadiennes, le marché montréalais est nettement plus abordable, tout comme les marchés de l'existant et du neuf.

Saviez-vous que?

Selon une étude de l'INRS, au Québec, les dépenses annuelles moyennes par logement, consacrées à la rénovation et à l'entretien, se chiffrent respectivement à 980 $ et à 705 $. Cependant, il faut signaler que, pour 65 % des logements locatifs, aucune dépense en rénovation n'a été mentionnée et lorsqu'il y en avait, elles étaient de l'ordre de 2 800 $. Dans la région de Montréal, les dépenses moyennes s'élèvent à 860 $ par logement, pour la rénovation, et à 727 $, pour l'entretien.*

*: Pour référence de l'étude voir encadré à la page 8

Combien manque-t-il de logements?

Récemment, plusieurs chiffres ont été avancés pour quantifier le manque de logements sur le marché locatif, qui, une fois comblé, permettrait au marché de mieux fonctionner. La réponse à cette question n'est pas simple. Rappelons d'abord que l'offre de logements est lente à s'ajuster alors que la demande évolue en fonction de facteurs plus variables à court terme. Compte tenu de cette dynamique, l'adéquation n'est pas évidente au point de départ.

Mais au-delà d'un « manque » de logements, encore faut-il considérer le prix ainsi que la capacité des ménages à payer. On peut construire des logements locatifs, ce qui techniquement devrait aider le marché, et se retrouver avec un surplus si les loyers demandés sont trop élevés. De plus, il ne faut pas perdre de vue les perspectives démographiques. À moins d'augmentations spectaculaires de la migration, le nombre de ménages devrait décroître au cours de la prochaine décennie dans les groupes d'âge les plus jeunes. Or, ces ménages constituent une importante partie des locataires. Construire en négligeant ces facteurs de court et de long terme pourrait entraîner un surplus de logements locatifs.

Il est clair que, dans le Grand Montréal, le marché des logements locatifs est très tendu, mais il faut signaler que la demande est forte pour les autres segments de marché (propriété et copropriété). À cet effet, les prévisions relatives aux mises en chantier totales pour la région de Montréal sont en forte croissance par rapport aux années passées et supérieures à la formation annuelle de ménages. En 2002, 20 500

Croissance des loyers
RMR de Montréal

Source: SCHL

mises en chantier seront dénombrées, et 22 500 en 2003. Mais la solution au problème actuel ne réside pas uniquement dans la construction de logements locatifs. Le marché locatif peut aussi s'ajuster grâce à la construction de maisons unifamiliales et de copropriétés. Un ménage-locataire qui accède à la propriété libère un logement, ce qui permet à un autre ménage d'entrer sur le marché locatif.

À cet effet, une étude de la SCHL menée auprès des ménages ayant acheté une maison au cours des deux dernières années fait ressortir que 40 % d'entre eux ont devancé l'achat de leur propriété en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, et 20 % à cause de la rareté des logements locatifs. Dans le même ordre d'idées, soulignons le cas de la région métropolitaine de Toronto. Depuis 1997, les logements locatifs étaient rares à Toronto. Le taux d'inoccupation, qui était de 0,9 % en 2001, a grimpé à 2,5 % en 2002. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario.

Saviez-vous que?

Selon une étude de l'INRS, le marché locatif québécois est soutenu par de petits propriétaires. L'étude estime à 277 100 le nombre de propriétaires-bailleurs, et 88 % d'entre eux possèdent cinq logements ou moins. Ces nombreux petits propriétaires se partagent 43 % du parc locatif alors que 800 propriétaires, qui possèdent chacun 100 logements et plus, détiennent 16 % du parc locatif. À Montréal, les petits propriétaires se partagent 39 % du parc locatif, et les propriétaires d'immeubles comprenant 50 logements et plus détiennent 30 % du parc locatif montréalais.

*: Pour référence de l'étude voir l'encadré à la page 8

Montréal, un marché dont la dynamique est particulière

Si la construction de logements locatifs se maintient à de faibles niveaux lorsque comparée aux années passées, il n'en demeure pas moins qu'en termes d'unités, l'activité dans la région de Montréal est plus dynamique qu'à Toronto et à Vancouver. De 1997 à octobre 2002, 9 576 mises en chantier de logements locatifs ont été recensées dans la RMR de Montréal, comparativement à 2 937 à Toronto et 7 588 à Vancouver.

La réalité des coûts de construction élevés n'est pas unique au marché montréalais et le créneau de la copropriété n'a pas manqué d'intéresser les promoteurs. À Montréal, de 1997 à octobre 2002, il s'est construit deux fois plus de logements en copropriété que de logements locatifs. Dans les marchés de Toronto et de Vancouver ce phénomène est encore plus important. À Toronto, on compte 20 mises en chantier de logements en copropriété pour un logement locatif. Toutefois, soulignons que plusieurs des unités en copropriété y sont offertes en location, ce qui permet d'offrir un choix additionnel aux demandeurs de logement qui pendant plusieurs années ont fait face à des conditions de marché très serrées. À Vancouver, on dénombre 4,4 mises en chantier de logements en copropriété par logement locatif et les promoteurs de la place s'efforcent de relever le défi de l'abordabilité en mettant en marché des logements en copropriété destinés aux accédants.

Cependant, la construction de logements locatifs et en copropriété par 1 000 habitants donne un tout autre son de cloche. En fait, le marché de Vancouver est plus actif que ceux de Montréal et de Toronto. À Vancouver, entre 1997 et 2001, il s'est construit 3 logements locatifs par 1 000 habitants comparativement à 2 à Montréal et à 0,4 à Toronto. Pour ce qui est de la copropriété, ce sont 14 logements par 1 000 habitants qui se sont construits à Vancouver, 10 à Toronto et 4,5 à Montréal.

Soulignons qu'entre 1996 et 2001, la population de Toronto (+9,8 %) et de Vancouver (+8,5 %) a connu une croissance nettement plus importante que celle de Montréal (+3 %). Aussi, si la grande région de Montréal demeure toujours le marché du logement le plus abordable des trois grandes régions urbaines du Canada, c'est pourtant l'endroit où malgré tout les taux de propriété restent les plus faibles et ont le moins progressé. Entre 1991 et 2001, la proportion de ménages propriétaires montréalais a augmenté de 3,2 points de pourcentage, passant de 47 % à 50,2 %. Durant cette même période, elle augmentait de 4 points de pourcentage dans la RMR de Vancouver (57 % à 61 %) et de 5,2 points de pourcentage dans celle de Toronto (58 % à 63,2 %).

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**
ou par courriel : **cam_qc@schl.ca**

Les transactions sur le marché locatif en 2002

L'activité la plus intense depuis la fin des années 80

Comme le marché immobilier montréalais est en pleine effervescence, il n'est pas étonnant de constater, depuis deux ans, une augmentation importante du nombre de transactions portant sur des immeubles locatifs existants. Pendant la période de 12 mois allant du 1er septembre 2001 au 31 août 2002, le volume de transactions[1] a atteint 781 millions[2] de dollars. À titre comparatif, en 2000, ce volume était de 474 millions de dollars.

La hausse des valeurs marchandes attire de nouveaux investisseurs

Parallèlement, la valeur marchande des immeubles locatifs est en hausse. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette augmentation, notamment les faibles taux d'intérêt, le taux d'inoccupation très bas, la situation économique favorable et l'effondrement de la bourse. Aussi, au Québec, la rentabilité des investissements s'est améliorée, ce qui ne manque pas d'attirer les investisseurs. En particulier, on note l'arrivée de Boardwalk Equities, une société immobilière de Calgary cotée en bourse, qui possède le plus important portefeuille de logements au pays. Jusqu'ici absente du marché montréalais, elle s'est portée acquéreur d'un parc de 3 100 logements à l'Île-des-Sœurs. Il s'agit d'une transaction de 177 millions de dollars, probablement la plus importante jamais conclue au Québec dans le secteur résidentiel.

D'autre part, le groupe El-Ad, qui appartient à un conglomérat israélien, a poursuivi son expansion au Québec, en achetant des immeubles en béton et des résidences pour personnes âgées. Finalement, un dernier investisseur s'est fait remarquer sur le marché immobilier en 2002. Maestro, créé par CADIM (filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec), a lancé en 2001 un fonds d'investissement dans les résidences pour personnes âgées, ce qui lui a permis d'acquérir huit résidences représentant plus de 2 000 unités.

Les taux de capitalisation semblent avoir atteint un plancher

L'approche la plus courante pour établir la valeur marchande d'un immeuble à revenus est la technique du revenu. Cette technique consiste à actualiser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble à l'aide d'un taux, communément appelé taux de capitalisation ou TGA pour taux global d'actualisation. Toutes choses étant égales par ailleurs, une augmentation de la valeur marchande des immeubles, souvent, peut se traduire par des taux de capitalisation plus faibles.

Depuis 1997, les taux de capitalisation pour les immeubles en béton de la grande région de Montréal ont tendance à baisser. Ceux-ci sont passés de 10,8 %[3], en 1997, à 9 %, en 2000, leur niveau le plus bas depuis dix ans, et se sont stabilisés depuis. Il s'agit bien entendu de moyennes. On observe des transactions à des taux variant de 8 % à 9 %, principalement pour des immeubles situés au centre-ville. En outre, les immeubles de moins de 25 ans se négocient à un taux inférieur à 9 %, tandis qu'à l'inverse, les bâtiments de plus de 25 ans ont tendance à se vendre à des TGA supérieurs à 9 %.

Une baisse des taux de capitalisation dénote une augmentation de la valeur des immeubles. Or, c'est ce qu'on observe avec les prix unitaires moyens, c'est-à-dire les prix de vente par logement dans les immeubles en béton. Après être descendue sous la barre des 40 000 $ durant les années 90, la valeur moyenne des logements en béton, pour les transactions conclues au cours des premiers mois de 2002, approchait de 54 000 $. Si l'on examine les résultats des dix dernières années, on peut donc dire que les immeubles locatifs en béton n'ont jamais été aussi chers qu'en ce moment à Montréal.

Pour ce qui est des immeubles en bois et briques, le marché a évolué de manière semblable. Après avoir frôlé les 11 % durant la deuxième moitié des années 90, les taux de capitalisation sont passés sous la barre des 10 % dernièrement. Encore une fois, il s'agit de moyennes. Les immeubles en bon état et bien situés se négocient en moyenne à des taux de 9,5 %.

1À l'exclusion des ventes de résidences pour personnes âgées et d'immeubles de moins de six logements (plex).

2Source : Teela; compilation : SCHL

3Source : SCHL

À propos des ménages locataires du Québec

Les renseignements qui suivent ont été extraits de l'étude intitulée *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants*, réalisée par Francine Dansereau et Mark Choko, avec la collaboration de Gérard Divay, de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment du Québec. Cette étude découle d'une enquête menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001, auprès de quelque 10 000 ménages québécois.

Des familles dans les petits immeubles, des personnes seules et âgées dans les grands

En premier lieu, les chercheurs ont noté une étroite relation entre la taille de l'immeuble et le type de ménage-locataire qui l'habite. Ainsi, la majorité des couples avec enfants (69 %) et sans enfant (55 %) de même que les familles monoparentales (54 %), vivaient dans de petits immeubles (5 logements et moins). Ce phénomène n'est pas étranger au fait que les ménages composés de plusieurs personnes ont besoin de logements de plus grande taille, concentrés dans les petits immeubles. Par ailleurs, les personnes seules se retrouvaient plus souvent que les autres dans des immeubles de 20 logements et plus. Quant aux personnes âgées de 65 ans et plus et aux personnes retraitées, environ le quart d'entre elles habitaient dans les grands immeubles (50 logements et plus), alors que ceux-ci ne constituaient que 9 % du parc locatif.

Revenus peu élevés

À l'automne 2000, dans l'ensemble du Québec, le revenu annuel médian des ménages locataires s'établissait à 25 048 $ alors que celui des propriétaires occupants (de maisons individuelles ou d'immeubles à plusieurs logements - dans ce dernier cas ils peuvent être bailleurs ou copropriétaires) se situait à 45 276 $. Les ménages locataires demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements disposaient des plus hauts revenus (27 711 $), tandis que ceux qui habitaient dans des immeubles de 20 à 49 logements touchaient les revenus les plus bas (19 450 $). La faiblesse de ces revenus s'explique par le fait que les personnes seules et les familles monoparentales forment une grande partie (59 %) des ménages locataires.

Grande mobilité

La moitié des ménages locataires occupaient leur logement depuis trois ans ou moins, tandis que 15 % d'entre eux l'habitaient depuis plus de 10 ans. Cette durée d'occupation ne variait guère d'une région à l'autre, mais elle était plus courte dans les plus grands immeubles où les petits logements se trouvent concentrés. Comme ce marché est plus volatil (locataires moins stables que ceux des grands logements, plus vulnérables aux aléas de l'économie), on remarque qu'un peu plus du tiers des ménages locataires qui vivaient dans des logements de 1 ou 2 pièces y avaient emménagé depuis moins d'un an.

Satisfaction à l'égard de leur logement

Les deux tiers des ménages locataires ont jugé que leur logement n'avait besoin que d'un entretien régulier et cette proportion atteignait 75 % de ceux qui habitaient dans les grands immeubles. Des réparations majeures étaient nécessaires pour 9 % des logements locatifs, et cette proportion était plus élevée dans les immeubles de 1 à 3 logements (10 %), ces besoins augmentant avec la taille des logements (14 % pour les logements de 6 pièces et plus).

Un peu plus de 40 % des ménages locataires se sont montrés très satisfaits par rapport au bruit à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Le taux de satisfaction était plus élevé dans les immeubles de 1 à 3 logements de même que dans les grands immeubles de 50 logements et plus. À l'inverse, il est apparu plus faible dans les immeubles de 10 à 19 logements.

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée au moyen d'un échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Ensemble de logements locatifs en rangée: Tout ensemble de trois logements et plus en rangée, avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Les zones d'enquête indiquées dans la publication sont mentionnées à la page suivante.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Montréal, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

Délimitation des zones d'enquête

Zones	Villes et / ou quartiers des villes de Montréal et de Laval	Limites des quartiers de la ville de Montréal
1	Centre-ville de Montréal	Fleuve Saint-Laurent (sud), voie Camilien Houde et Duluth (nord), Amherst (est), limites de Westmount (ouest)
2	Sud-Ouest de Montréal, Verdun (incluant Ile des Soeurs)	Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), Guy et Autoroute Bonaventure (est), limites de LaSalle (ouest)
3	LaSalle	
4	NDG (Mtl), Côte Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	Canal Lachine (sud), limites Côte Saint-Luc et Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et Saint-Pierre (ouest)
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Limites de Westmount et Camilien Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest)
6	Plateau Mont-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth et Rachel (sud), boul. Métropolitain (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et Ville Mont-Royal (ouest)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke et boul. St-Joseph/Rosemont (nord), Viau (est), Amherst (ouest)
8	Rosemont (Mtl)	Boul. Saint-Joseph et Rosemont (sud), Jarry et limites de Saint-Léonard (nord), limites de Saint-Léonard et boul. l'Assomption (est), d'Iberville (ouest)
9	Anjou, Saint-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montréal-Nord	Boul. Métropolitain et Jarry (sud), Rivière-des-Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest)
11	Cartierville (Mtl), Saint-Laurent	limites de Ville Saint-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), voie ferrée (est), limites de Pierrefonds (ouest)
12	Dorval, Lachine, Saint-Pierre	
13	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges	
14	DDO, Ile Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Sainte-Geneviève	
15	Mercier (Mtl)	Fleuve Saint-Laurent (sud), limites de St-Léonard et Anjou (nord), limites Montréal-Est (est), boul. l'Assomption et Viau, voie ferrée (ouest)
16	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est	Fleuve Saint-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), bout de l'Ile (est), limites de Montréal-Nord et Montréal-Est (ouest)
17	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)	
23	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-lac, Saint-Placide, Mirabel	
24	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	
25	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne	
26	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	
30	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile le Grand, Saint-Bruno de Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu de Beloeil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme	

Note:
dans les tableaux qui suivent, les "***" correspondent aux zones où l'échantillon est trop petit pour divulguer les résultats.

* Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure présice des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île-de-Montréal	1	0,9	1,3	0,5	0,8	1,7	1,7	0,2	1,6	0,8	1,2
	2	2,4	1,4	0,1	2,3	0,5	1,5	1,5	0,3	0,7	1,5
	3	6,5	0,1	0,6	0,4	0,9	0,1	0,0	0,0	1,0	0,2
	4	1,2	0,9	1,1	1,0	0,9	1,1	0,4	1,9	1,0	1,1
	5	0,5	0,7	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,4
	6	0,6	1,2	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	1,7	0,2	0,7
	7	4,7	2,5	0,5	1,3	1,1	0,8	1,2	3,1	1,3	1,6
	8	1,3	0,9	0,2	0,1	0,0	0,2	***	0,0	0,2	0,3
	9	4,8	5,7	0,8	0,1	0,4	0,1	0,1	0,7	0,6	0,4
	10	0,9	1,0	1,1	0,7	0,9	0,4	0,4	0,0	0,9	0,5
	11	0,4	1,1	0,4	0,3	0,1	0,4	0,1	0,2	0,3	0,4
	12	5,9	3,4	1,2	1,2	0,6	0,8	0,0	1,0	1,0	1,2
	13	1,3	1,3	0,5	1,4	0,5	0,7	0,2	0,7	0,5	0,9
	14	1,3	0,2	1,4	0,8	0,2	1,1	0,0	0,5	0,6	0,9
	15	0,0	0,5	0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	4,9	0,3	0,7
	16	1,6	0,6	1,2	0,3	2,5	0,2	1,2	2,8	2,1	0,6
Île-de-Montréal		1,4	1,2	0,5	0,7	0,6	0,5	0,4	1,3	0,6	0,8
Laval	17	***	0,2	0,9	0,3	0,5	0,3	0,7	0,5	0,7	0,3
	18	0,0	0,0	1,1	0,1	0,0	0,1	1,3	1,3	0,3	0,2
	19	***	***	***	***	1,2	0,0	0,0	0,8	0,7	0,9
	20	***	***	1,8	1,8	0,1	1,0	***	***	0,5	1,1
	21	***	***	0,2	0,0	0,1	1,0	0,0	0,0	0,2	0,7
	22	***	***	1,4	0,3	0,0	0,2	***	***	0,4	0,3
Laval		1,2	0,8	0,9	0,5	0,3	0,4	0,5	0,7	0,5	0,5
Rive-Nord	23	***	***	0,6	0,3	0,0	0,1	0,0	1,1	0,1	0,3
	24	***	***	1,5	0,1	0,5	0,3	0,0	0,0	0,5	0,2
	25	***	***	0,6	0,0	0,2	0,2	1,0	1,7	0,5	0,4
	26	***	***	0,2	0,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
Rive-Nord		1,3	1,3	0,7	0,3	0,3	0,2	0,1	0,4	0,3	0,3
Laval et Rive-Nord		1,2	1,0	0,9	0,4	0,3	0,3	0,3	0,5	0,4	0,4
Rive-Sud	27	4,7	1,6	1,0	0,4	0,7	0,4	0,4	0,3	0,9	0,4
	28	0,0	3,5	0,6	0,2	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	0,4
	29	***	***	1,4	0,5	0,3	0,4	0,8	0,4	0,6	0,4
	30	***	***	0,0	0,0	0,6	0,8	1,1	0,0	0,8	0,5
	31	***	***	1,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,1
Rive-Sud		2,8	2,2	0,9	0,3	0,6	0,4	0,5	0,2	0,7	0,4
Saint-Jérôme	32	***	***	1,3	1,0	0,6	1,2	1,4	1,5	0,9	1,2
Total région métropolitaine		1,5	1,3	0,6	0,7	0,5	0,5	0,4	1,1	0,6	0,7

2. Loyers moyens des appartements ($)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île-de-Montréal	1	482	549	696	757	885	1 006	1 233	1 354
	2	424	439	432	459	476	482	509	548
	3	370	361	453	448	550	566	717	710
	4	415	432	572	610	754	803	1 161	1 320
	5	407	416	514	553	644	665	742	852
	6	359	375	402	431	457	488	649	691
	7	368	376	398	398	463	480	552	565
	8	349	335	377	395	450	461	***	599
	9	372	369	452	469	508	531	581	641
	10	350	366	399	423	457	474	529	562
	11	379	396	503	529	601	624	621	625
	12	355	389	445	476	537	543	604	649
	13	438	478	623	620	679	755	802	764
	14	442	435	521	537	603	652	655	671
	15	454	403	459	466	525	521	634	645
	16	375	371	392	396	456	470	584	543
Île-de-Montréal		**407**	**428**	**481**	**510**	**535**	**562**	**674**	**711**
Laval	17	***	440	538	596	596	618	793	842
	18	377	376	417	453	501	517	579	569
	19	***	***	***	***	450	479	477	504
	20	***	***	458	487	480	486	***	***
	21	***	***	412	430	494	530	619	598
	22	***	***	415	414	494	512	***	***
Laval		**385**	**395**	**474**	**510**	**525**	**546**	**645**	**658**
Rive-Nord	23	***	***	408	463	494	501	538	588
	24	***	***	408	427	488	495	581	596
	25	***	***	436	445	515	511	586	599
	26	***	***	416	437	468	484	554	553
Rive-Nord		**377**	**359**	**419**	**443**	**490**	**497**	**570**	**586**
Laval et Rive-Nord		**381**	**384**	**455**	**485**	**510**	**524**	**607**	**621**
Rive-Sud	27	352	365	465	493	514	532	576	613
	28	349	346	470	480	547	555	609	640
	29	***	***	444	447	500	531	539	575
	30	***	***	500	492	561	559	628	629
	31	***	***	411	418	495	494	575	578
Rive-Sud		**359**	**359**	**465**	**483**	**527**	**540**	**588**	**614**
Saint-Jérôme	32	***	***	386	421	437	441	531	539
Total région métropolitaine		**404**	**423**	**476**	**505**	**529**	**552**	**650**	**687**

3. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone et la taille des immeubles (nbre d'unités)
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		3 à 5		6 à 19		20 à 49		50 à 99		100 à 199		200 et +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île-de-Montréal	1	***	***	0,9	2,2	2,1	1,9	0,4	0,9	0,9	1,2	0,2	0,4	0,8	1,2
	2	0,6	0,4	0,7	2,6	0,8	0,6	0,2	0,6	***	***	0,2	0,5	0,7	1,5
	3	***	***	***	***	1,2	0,7	0,7	0,1	0,2	0,4	nd	nd	1,0	0,2
	4	***	***	1,1	1,3	0,9	0,9	0,9	1,5	1,6	1,0	0,3	0,8	1,0	1,1
	5	***	***	***	0,2	0,3	0,7	0,1	0,6	0,1	0,1	***	0,2	0,1	0,4
	6	***	0,7	***	0,3	1,0	1,6	1,0	1,8	0,6	0,4	0,0	***	0,2	0,7
	7	***	***	***	***	0,9	1,1	0,0	1,3	1,1	8,1	nd	nd	1,3	1,6
	8	***	***	***	0,3	0,9	0,4	5,5	0,0	***	***	nd	nd	0,2	0,3
	9	0,5	***	0,3	0,5	0,6	0,2	1,3	0,4	4,0	6,3	nd	nd	0,6	0,4
	10	***	***	1,4	0,8	0,5	0,3	0,6	0,7	0,8	0,5	***	***	0,9	0,5
	11	***	***	0,1	0,2	0,4	0,4	0,3	0,8	0,4	0,5	0,1	0,7	0,3	0,4
	12	***	***	0,4	***	0,6	0,5	0,5	1,5	***	***	nd	nd	1,0	1,2
	13	***	***	0,4	0,2	0,8	0,6	***	1,8	0,6	1,8	nd	nd	0,5	0,9
	14	0,7	***	***	***	0,3	1,3	0,6	0,7	0,3	0,8	***	***	0,6	0,9
	15	***	***	0,6	***	0,0	0,4	0,0	0,0	nd	nd	0,1	0,2	0,3	0,7
	16	***	0,5	***	0,7	1,5	0,8	1,3	0,3	0,0	***	nd	nd	2,1	0,6
Île-de-Montréal		0,4	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,6	0,9	1,0	1,1	0,3	0,5	0,6	0,8
Laval	17	***	***	0,7	0,3	0,6	0,2	0,2	0,2	1,0	0,7	0,5	0,4	0,7	0,3
	18	***	***	0,3	0,1	0,1	0,2	nd	nd	***	***	nd	nd	0,3	0,2
	19	***	***	0,7	0,6	***	***	***	1,1	***	***	***	***	0,7	0,9
	20	***	***	0,5	0,6	1,1	3,1	***	***	***	***	***	***	0,5	1,1
	21	***	***	0,0	***	1,6	2,2	***	***	nd	nd	***	***	0,2	0,7
	22	***	***	0,3	0,2	0,8	0,8	***	***	***	***	nd	nd	0,4	0,3
Laval		0,6	0,4	0,4	0,3	0,6	0,8	0,3	0,5	0,9	1,0	0,6	0,5	0,5	0,5
Rive-Nord	23	***	***	***	0,2	1,0	1,4	nd	***	nd	nd	nd	nd	0,1	0,3
	24	0,3	***	0,5	0,3	1,3	0,5	0,5	0,0	***	***	nd	nd	0,5	0,2
	25	0,5	0,5	0,4	0,4	0,8	0,3	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0,5	0,4
	26	***	***	0,1	***	0,1	0,2	0,9	1,3	nd	nd	nd	nd	0,1	0,2
Rive-Nord		0,2	0,2	0,3	0,2	0,6	0,5	0,7	0,5	***	0,0	nd	nd	0,3	0,3
Laval et Rive-Nord		0,4	0,3	0,3	0,3	0,6	0,7	0,4	0,5	0,9	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4
Rive-Sud	27	0,3	0,3	1,1	0,4	0,5	0,2	1,0	1,1	1,2	0,8	0,7	0,8	0,9	0,4
	28	***	***	0,1	0,7	0,8	0,3	0,4	0,4	0,0	0,2	0,6	0,9	0,5	0,4
	29	***	***	0,4	0,5	1,8	0,4	***	***	***	***	nd	nd	0,6	0,4
	30	***	***	0,3	0,5	2,2	0,0	0,5	0,0	***	***	nd	nd	0,8	0,5
	31	***	***	0,3	0,3	0,4	0,0	***	***	***	***	nd	nd	1,3	0,1
Rive-Sud		1,0	0,2	0,7	0,5	0,9	0,2	0,5	0,6	0,7	0,4	0,7	0,9	0,7	0,4
Saint-Jérôme	32	***	***	0,5	0,9	1,8	1,7	0,0	0,0	***	***	nd	nd	0,9	1,2
Total région métropolitaine		0,4	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,8	1,0	1,0	0,3	0,5	0,6	0,7

4. Taux d'inoccupation des appartements (%) Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher Région métropolitaine de Montréal										
Zone d'enquête	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île-de-Montréal										
3 à 5 unités	3,2	1,8	0,1	0,3	0,4	0,4	0,3	1,5	0,4	0,7
6 à 19 unités	2,0	1,0	0,6	1,0	0,8	0,6	0,6	1,4	0,8	0,8
20 à 49 unités	1,3	1,6	0,7	0,6	0,5	0,5	0,2	0,6	0,7	0,8
50 à 99 unités	0,8	1,0	0,6	0,9	0,5	0,7	0,4	1,0	0,6	0,9
100 unités et plus	1,1	1,1	0,6	0,7	0,4	0,8	0,5	0,9	0,7	0,8
Île-de-Montréal	1,4	1,2	0,5	0,7	0,6	0,5	0,4	1,3	0,6	0,8
Laval et Rive-Nord										
3 à 5 unités	***	0,0	1,2	0,8	0,4	0,5	0,6	0,8	0,6	0,6
6 à 19 unités	0,0	0,8	1,0	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3
20 à 49 unités	1,2	2,0	1,1	0,8	0,4	0,7	0,2	0,6	0,7	0,8
50 à 99 unités	0,8	0,6	0,5	0,8	0,3	0,0	0,0	0,8	0,4	0,5
100 unités et plus	2,1	1,4	0,5	0,5	0,2	0,3	0,6	0,6	0,7	0,6
Laval et Rive-Nord*	1,1	1,2	1,0	0,5	0,3	0,4	0,4	0,6	0,5	0,5
Rive-Sud										
3 à 5 unités	***	0,0	0,3	0,0	0,9	0,5	0,3	0,0	1,0	0,2
6 à 19 unités	2,3	4,6	1,4	0,7	0,5	0,4	0,5	0,2	0,7	0,5
20 à 49 unités	1,0	1,2	1,1	0,1	0,7	0,2	0,8	0,6	0,9	0,2
50 à 99 unités	0,6	1,1	0,5	0,7	0,5	0,2	0,3	0,7	0,5	0,6
100 unités et plus	1,8	2,2	0,5	0,3	0,4	0,4	0,7	0,6	0,7	0,6
Rive-Sud	2,8	2,2	0,9	0,3	0,6	0,4	0,5	0,2	0,7	0,4
Région métropolitaine										
3 à 5 unités	3,9	1,5	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	1,3	0,4	0,7
6 à 19 unités	1,8	1,1	0,7	0,9	0,6	0,5	0,5	1,1	0,7	0,7
20 à 49 unités	1,3	1,6	0,8	0,5	0,5	0,5	0,3	0,6	0,7	0,7
50 à 99 unités	0,8	1,0	0,6	0,9	0,5	0,6	0,4	1,0	0,6	0,8
100 unités et plus	1,3	1,2	0,6	0,6	0,4	0,7	0,6	0,8	0,7	0,8
Total région métropolitaine	1,5	1,3	0,6	0,7	0,5	0,5	0,4	1,1	0,6	0,7

* Les données incluent l'agglomération de Saint-Jérôme

5. Loyers moyens des appartements ($) Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher Région métropolitaine de Montréal										
Zone d'enquête	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal										
3 à 5 unités	385	314	378	384	469	477	610	643	478	492
6 à 19 unités	342	352	407	432	478	499	605	663	466	501
20 à 49 unités	358	377	460	487	581	624	836	875	494	524
50 à 99 unités	410	431	558	582	724	762	1 015	1 134	590	619
100 unités et plus	518	588	690	733	906	957	1 507	1 540	746	799
Ile de Montréal	**407**	**428**	**481**	**510**	**535**	**562**	**674**	**711**	**519**	**551**
Laval et Rive-Nord										
3 à 5 unités	***	311	372	391	483	484	581	603	485	504
6 à 19 unités	327	325	407	441	480	492	533	530	472	483
20 à 49 unités	368	363	436	461	504	529	559	571	473	496
50 à 99 unités	376	402	481	504	524	550	619	629	512	534
100 unités et plus	542	560	698	735	770	799	1 029	1 086	783	816
Laval et Rive-Nord*	**364**	**363**	**442**	**473**	**502**	**516**	**598**	**613**	**500**	**517**
Rive-Sud										
3 à 5 unités	***	342	379	384	488	493	613	627	502	500
6 à 19 unités	318	332	401	406	487	502	526	554	478	494
20 à 49 unités	351	355	449	480	531	554	578	588	497	520
50 à 99 unités	414	379	532	558	598	614	709	698	572	584
100 unités et plus	495	485	634	644	731	735	875	941	704	718
Rive-Sud	**359**	**358**	**465**	**483**	**527**	**540**	**588**	**614**	**517**	**532**
Région métropolitaine										
3 à 5 unités	369	317	378	385	471	479	606	636	480	494
6 à 19 unités	339	349	406	431	480	498	575	635	469	498
20 à 49 unités	358	376	457	484	557	600	719	779	493	521
50 à 99 unités	410	429	553	577	683	727	902	995	586	612
100 unités et plus	518	587	686	725	853	906	1 232	1 327	745	792
Région métropolitaine	**404**	**423**	**476**	**505**	**529**	**552**	**650**	**687**	**517**	**545**

* Les données incluent l'agglomération de Saint-Jérôme

6. Nombre d'appartements total (univers en octobre 2002)
Selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	Total
Île-de-Montréal	1	9 799	11 327	5 267	2 187	28 580
	2	1 449	7 364	13 854	6 157	28 824
	3	742	3 251	2 848	2 364	9 206
	4	3 903	12 166	11 396	2 326	29 792
	5	3 437	14 430	12 386	3 616	33 870
	6	8 442	13 796	24 106	12 161	58 505
	7	3 068	7 554	12 456	6 717	29 796
	8	2 946	8 728	9 777	1 178	22 629
	9	508	3 235	8 582	3 519	15 845
	10	3 112	9 757	19 479	3 416	35 763
	11	2 527	8 983	8 863	2 584	22 956
	12	681	3 272	4 181	937	9 071
	13	235	1 465	2 636	760	5 095
	14	659	2 090	4 409	683	7 841
	15	1 194	3 921	7 717	1 844	14 676
	16	496	1 855	6 880	1 451	10 682
Île-de-Montréal		43 196	113 196	154 838	51 899	363 129
Laval	17	495	2 477	4 471	1 076	8 519
	18	276	1 832	4 967	779	7 853
	19	***	***	991	872	2 961
	20	***	607	1 744	***	2 627
	21	***	677	1 728	295	2 776
	22	***	600	1 284	***	2 269
Laval		1 435	6 882	15 184	3 504	27 005
Rive-Nord	23	***	623	2 827	579	4 097
	24	***	990	4 802	2 003	7 988
	25	***	987	2 006	511	3 573
	26	***	821	2 636	804	4 414
Rive-Nord		483	3 422	12 270	3 897	20 072
Laval et Rive-Nord		1 918	10 304	27 454	7 400	47 077
Rive-Sud	27	816	5 687	10 907	3 600	21 010
	28	954	3 493	7 817	1 935	14 199
	29	***	1 056	3 526	792	5 464
	30	***	546	2 471	949	4 139
	31	***	469	976	687	2 247
Rive-Sud		2 147	11 252	25 697	7 963	47 058
Saint-Jérôme	32	***	2 291	3 548	954	7 281
Total région métropolitaine		47 749	137 043	211 537	68 216	464 545

*** Non disponible ou échantillon trop faible pour être divulgué

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.